

**2-Zimmer-Wohnung zum Kauf - Auf der Schmelz - top
öffentliche Anbindung - Garagenmöglichkeit - HaT6**



Objektnummer: 3725

Eine Immobilie von Alfred X. Kiesling - Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,71 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,88
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	98,60 €
USt.:	9,86 €
Provisionsangabe:	

9.180,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alfred Xaver Kiesling

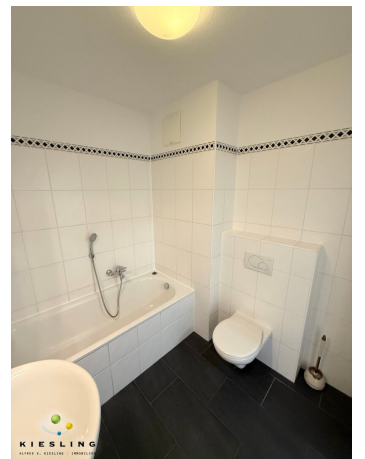
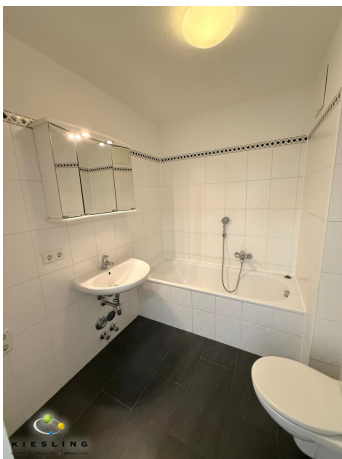
Alfred X. Kiesling - Immobilien
Migschitzgasse 9
1230 Wien

T 0664 16 45 458

ALFRED X. KIESLING IMMOBILIEN
WÜNSCHT
FROHE WEIHNACHT,
ERHOLSAME FEIERTAGE UND EINEN
GUTEN RUTSCH INS NEUE JAHR!

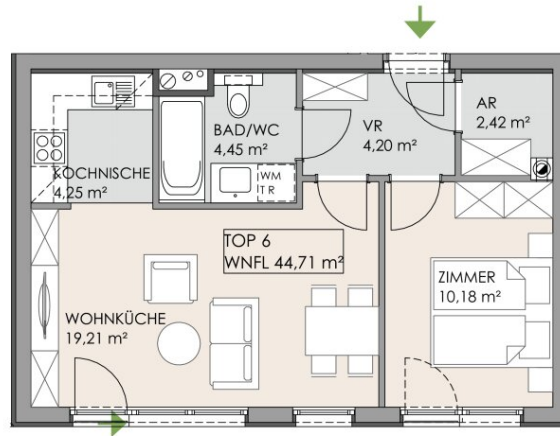




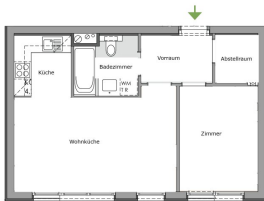




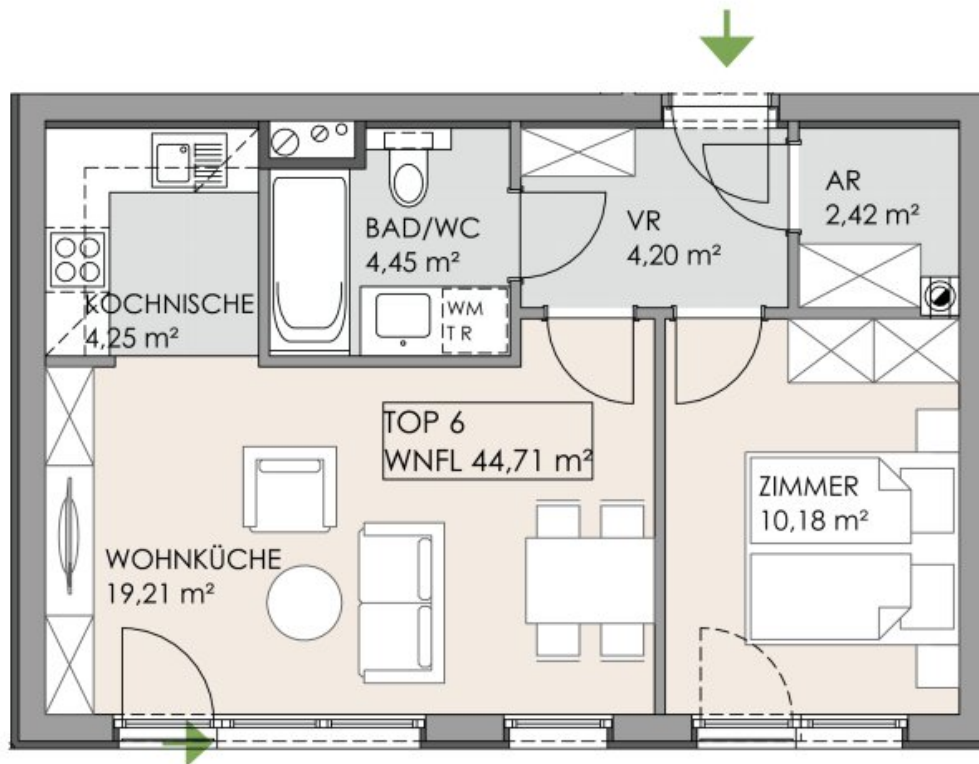
Grundriss



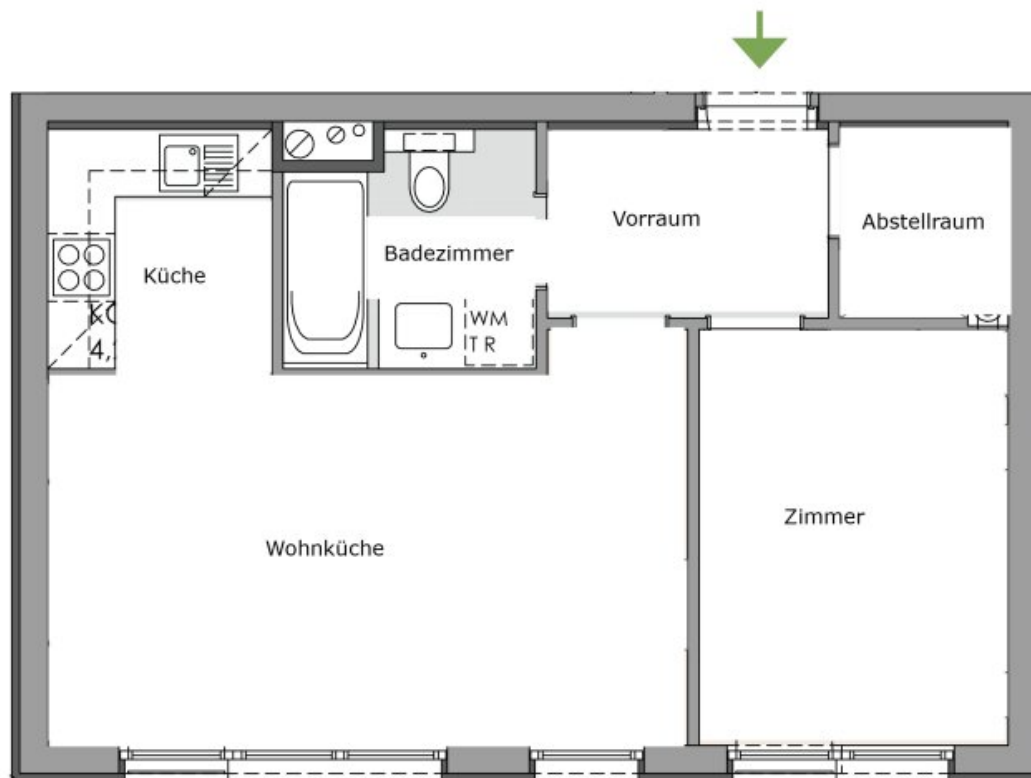
Plan leer



Grundriss



Plan leer



Objektbeschreibung

Diese schöne Stadtwohnung mit **2 Zimmern** in 1160 Wien – gelegen zwischen der U-Bahnstation U6 Burggasse Stadthalle und der Schmelz – steht ab sofort zum Kauf.

Bitte keine Anrufe, aufgrund gesetzlicher Vorgaben benötigen wir eine schriftliche Anfrage, am besten über den "Anfragebutton". *Wir danken für Ihr Verständnis.*

Anfragen werden von uns üblicherweise binnen 12h beantwortet.

Aufgrund der mitgesendeten Unterlagen und Links, landen wir leider oft im Spam-Filter.

Bitte kontrollieren Sie diesen auf Mails von alfred(at)kiesling-immobilien.at.

Die Wohnung in in sehr guter öffentlicher Anbindung befindet sich fußläufig von der Schmelz entfernt. Sie liegt im **1. Liftstock** und verfügt über:

- Vorraum
 - Abstellraum
 - Badezimmer mit WC
 - Schlafzimmer
 - Wohnküche mit eigener
 - Kochnische
-
- Kellerabteil
 - Garagenplatzmöglichkeit

Alle Räume sind vom **Vorraum** aus begehbar. Das **Badezimmer** verfügt über **Badewanne**, **Waschmaschinenanschluss**, Waschbecken und **Toilette**. Direkt im Anschluss an den Vorraum befindet sich praktischerweise der **Abstellraum** - der ideale **Stauraum**, auch für Ihre Garderobe! Von der **Wohnküche** gelangen Sie in die **voll ausgestattete Küche**. Sie verfügt über: Herd, Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler, Eiskasten sowie Ober- und Unterschränke.

Die Wohnung ist straßenseitig ausgerichtet.

Die Fenster sind mit **aussenliegenden Jalousien** versehen.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** zugeordnet.

Sie können einen **Garagenplatz im Haus** separat erwerben.

Geheizt wird mittels Zentralheizung. Abrechnung erfolgt nach individuellem Verbrauch.

Ob für Sie **als Eigenheim oder als Anlage** - sie eignet sich ideal zum Vermieten, da Sie im „freien Mietzins“ liegen.

In diesem Haus stehen insgesamt 6 Wohnungen zum Verkauf mit Nutzflächen zwischen

42m2 und 92m2. Stöbern Sie auf unserer Homepage oder kontaktieren Sie und direkt per E-Mail!

Lagebeschreibung:

Die Liegenschaft auf welcher sich die Wohnung befindet, ist in einer **überdurchschnittlich guten Lage** und weist eine gute Verkehrsanbindung, Nahversorgung sowie Infrastruktur auf. Genauere Information können Sie dem Lageprofil nach Ihrer Anfrage.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut. In wenigen Gehminuten erreichen Sie Bus (quasi vor der Tür) und Straßenbahn, zur U6 sind es ca. 13 Gehminuten

Straßenbahn: 9 Camillo-Sitte-Gasse, rund 210m

Bus: 48A Camillo-Sitte-Gasse, rund 190m

U-Bahn: U6 Burggasse/Stadthalle rd. 980m, U3 Schweglerstraße 1km (U3 Ottakring, U4 Hütteldorfer Straße, U6 Josefstädter Straße rd. 20 Minuten)

Lokalbahn: S45 Ottakring rd. 1,5km

Nahversorgung, Infrastruktur, Kinderbetreuung und ärztliche Versorgung:

Die Nahversorgung ist fußläufig sehr gut gesichert.

Bäckerei, Supermarkt, Drogerie: rd. 500m, rd. 190m, rd. 700m

Trafik, Bank, Postfiliale: rd. 250m, rd. 530m, rd. 720m

Kindergarten, Volksschule, Mittelschule rund im Umkreis von rund 500m

Div. ärztliche Versorgung: Allgemeinmediziner rd. 130m, Zahnarzt rd. 460m, Kinderarzt rd. 590m, Apotheke rd. 300m, Tierarzt rd. 740m

Zahlreiche Restaurants, Bars und Lokale befinden sich in unmittelbarer Gehweite, 200-500m

Die Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf € 155,85 brutto und setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebskosten € 98,60 netto zzgl. 10% Ust (€ 9,86) gesamt € 108,46 brutto

Rücklage € 47,39 netto zzgl. 0% Ust gesamt € 47,39 brutto

Der Rücklagenstand per 09.09.2024 betrug € 11.003,73.

Bei Vertragsabschluss (Schriftform vorausgesetzt) fallen folgende Kosten bar an:

Kaufpreis 255.000,00 €

Eintragungsgebühr 2.805,00 €**

Grunderwerbssteuer 8.925,00 €

Provision 9.180,00 €

Gesamt* 275.910,00 €

*zzgl. Vertragserrichtung & Durchführung

**Eintragungsgebühr ist derzeit abgeschafft (bis 06/2026). Voraussetzung: es wird Hauptwohnsitz im neuen Eigenheim für zumindest 5 Jahre begründet

Ein **Energieausweis** der Klasse B, mit einem Heizwärmebedarf von 54,00 kWh/m²a, fGEE 0,88 Klasse C, wurde übergeben. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass vom Vermittler keine Haftung für die Richtigkeit und die Höhe des Energieausweises übernommen wird. Der tatsächliche Energieverbrauch ist abhängig vom individuellen Nutzerverhalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap